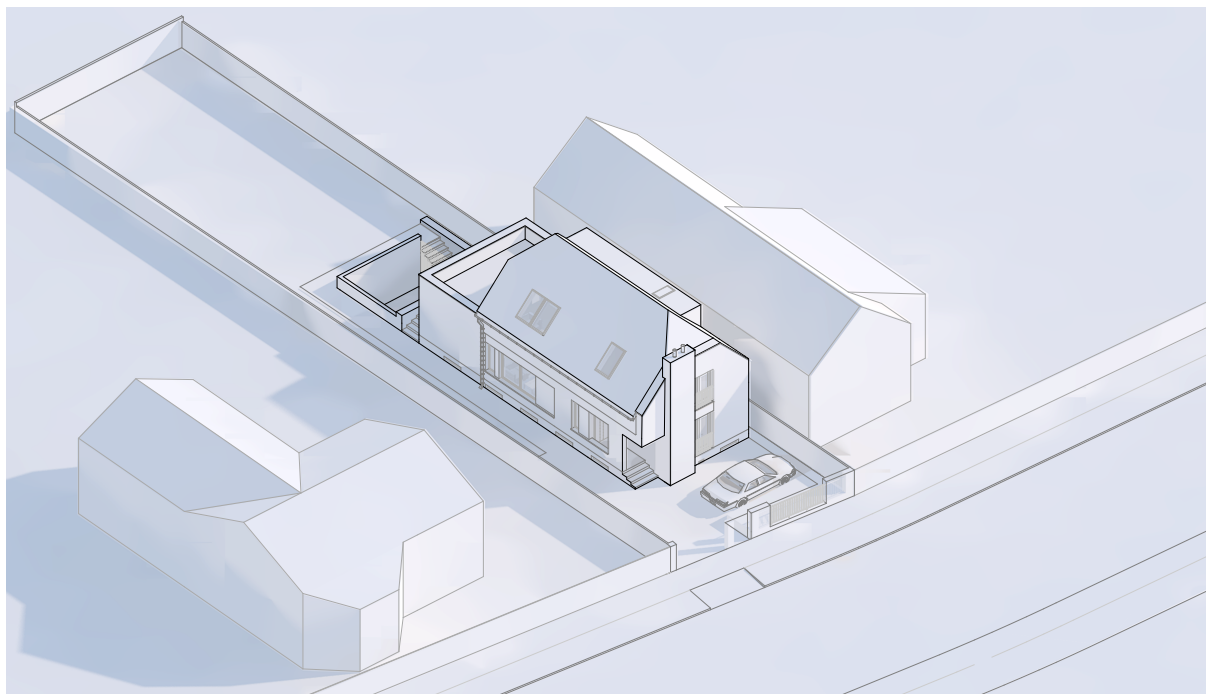




S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA



Denumirea lucrării

Elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare locuință, elaborare plan urbanistic de detaliu și construire locuință unifamilială

Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, nr. 85, jud. Cluj, C.F. nr. 303206

Faza **P.U.D.**
Beneficiar **Trăistaru Remus și soția Trăistaru Violeta**
Conține **Documentație tehnică pentru P.U.D.**



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 13 / 2018 P.U.D.

- Denumire:** ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE LOCUINȚĂ, ELBORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
- Amplasament:** Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului, nr. 85, jud. Cluj, C.F. nr. 303206
- Beneficiar:** TRĂISTARU REMUS și soția TRĂISTARU VIOLETA
- Faza:** P.U.D.
- Proiectat:** S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L.
Cluj-Napoca
tel. 0740.169.204



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect / urbanist	Proiectat urbanist	
3.	Mihai RACU	arhitect	Proiectat	
4.	Robert VASILUȚ	stud. arhitect	desenat	

Cluj-Napoca, Iunie 2019

BORDEROU

Proiect nr. 13 / 2018 P.U.D.

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Lista de semnături
4. Borderou General
5. Copie Carte de Identitate
6. Copie Extras C.F. Nr. 303206
7. Memoriu

PIESE DESENATE

A00	Plan de încadrare	1/1000
A01	Plan situație existentă	1/200
A02	Plan reglementări urbanistice	1/200
A03	Plan reglementări edilitare	1/200
A04	Plan obiective de utilitate publică	1/200
A05	Plan posibilități de mobilare urbanistică	1/200
A06	Profil longitudinal / transversal	1/200
A07	Ilustrare urbanistică 1	
A08	Ilustrare urbanistică 2	
A09	Ilustrare urbanistică 3	
A10	Ilustrare urbanistică 4	

Întocmit,
Arh. Călin Lada



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

MEMORIU

Proiect nr. 13 / 2018 P.U.D.

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

DENUMIRE PROIECTULUI: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE LOCUINȚĂ, ELBORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

INIȚIATOR (BENEFICIAR): TRĂISTARU REMUS și soția TRĂISTARU VIOLETA

ELABORATOR (PROIECTANT): S.C. ARHI BOX DESIGN S.R.L.

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2019

OBIECTUL LUCRĂRII:

- **SOLICITĂRI ALE TEMEI-PROGRAM:**

Obiectul lucrării constă în detalierea unei parcele, pe care se propune desființare locuință existentă și construirea unei locuințe umifamiliale în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, imobilul fiind situat în intravilanul minicipiului Cluj-Napoca.

Planul urbanistic de detaliu stabilește amplasarea obiectivelor, accesul auto și pietonal pe parcela studiată, modul de realizare a utilităților, amenajările exterioare.

- **PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII PENTRU ZONA STUDIATĂ:**

Confrom prevederilor din Planul Urbanistic General, întreaga zonă este destinată locuirii, ea aflându-se în UTR-ul **Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.**

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Terenul studiat cu suprafața de 474.57 mp se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe str. Arieșului, nr. 85, jud. Cluj, este identificat prin C.F. nr. 303206 și se află în proprietatea lui Trăistaru Remus și soția Trăistaru Violeta.



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial fiind încadrată în Unitatea Teritorială de Referință – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Din Regulamentul Local de Urbanism elaborat pentru municipiul Cluj-Napoca, au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului, de ocupare a terenului, înălțimea maximă admisă, aspectul exterior al clădirii, rezolvări legate de circulații și indicatorii urbanistici.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu s-au elaborat alte documentații concomitente cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE – CIRCULAȚIA

Circulația în zonă este formată din autovehicule de mici dimensiuni. Accesul auto și pietonal se realizează de pe strada Arieșului.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚI

P.O.T. existent = 15,81%

C.U.T. existent = 0,19

Distanțele dinste construcția propusă și limitele parcelelor sunt:

- 24,46 m respectiv 24,52 m față de limita nord-estică
- 0,75 m respectiv 0,70 m față de limita sud-estică
- 6,00 m respectiv 6,75 m față de limita sud-vestică
- 3,00 m față de limita nord-vestică

SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Suprafața de teren construit prezent= 75.10 mp

Suprafața de teren liber prezent= 399,47 mp

Suprafața de teren construit propus= 102,88 mp

Suprafața de teren liber propus= 371,69 mp

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Obiectivul este amplasat în zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, situate în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Zona nu prezintă interes deosebit din punct de vedere arhitectural urbanistic.



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În această zonă clădirile au destinația de locuințe de înălțimi reduse – maxim care variază de la P+M la P+2E.

REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Terenul luat în studiu are o suprafață totală de 474,57 mp, fiind proprietate privată a persoanelor fizice Trăistaru Remus și soția Trăistaru Violeta fiind înscris în C.F. nr. 303206 Cluj-Napoca.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului pe sit s-a realizat un foraj de către S.C. GEOTEHNICUMBS.R.L., Oradea. Astfel a fost relevată următoarea stratificație geologică: umpluturi neomogene, argilă neagră, local vârtoasă, argilă brună închisă, local vârtoasă, bolovăniș cu pietriș și nisip, grad de îndesare - îndesat. Regimul hidrografic nu este prezent în zona apropiată de acest teren. Adâncimea recomandată de fundare $D_{fmin} = -1,40$ m de la nivelul terenului natural.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Pe parcela de 474,57 mp, proprietatea lui Trăistaru Remus și soția Trăistaru Violeta se găsește o construcție din piatră și cărămidă, acoperită cu țiglă, ce urmează a fi demolată.

ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona este constituită și beneficiază de echipare edilitară completă.

ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

Terenul are o suprafață totală de 474.57 mp.
Nu există elemente marcante de cadru natural.

4. REGLEMENTĂRI

DATE DE TEMĂ

Obiectul lucrării constă în detalierea unei parcele, pe care se propune desființare locuință existentă și construirea unei locuințe umifamilială în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime propus este S+P+M, dar nu mai înalt de 8 m la cornișă, respectiv 12 m la coamă.



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

MOD DE OCUPARE AL TERENULUI

Principalele funcțiuni ale zonei studiate sunt următoarele:

1. Locuința unifamilială
2. Căi de comincație
3. Spații verzi

BILANȚ TERITORIAL PE PROPRIETATE

Nr. crt.		EXISTENT mp	%	PROPUS mp	%
1.	SUPR. TOTALĂ	474.57	100	474.57	100
Din care:					
2.	S. CEDATĂ DRUM	0,00	0,00	0,00	0,00
3.	S. CONSTRUITĂ	75,10	15,81	102.88	21,46
5.	ALEI PIETONALE / PAVAJE/PARCĂRI	26,69	5,62	93.23	19.63
6.	S. TERASE	0,00	0,00	37.27	7.84
7.	SPAȚII VERZI	0,00	0,00	221,52	46,62
8.	SPAȚII NEAMENAJATE	372.78	78.48	0,00	0,00

P.O.T. maxim admis = 35%

P.O.T. propus = 21,46%

C.U.T. maxim admis = 0,90

C.U.T. propus = 0,83

SPAȚII VERZI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Terenul liber din zona construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje, se va amenaja ca spațiu verde. Curtea va fi amenajată cu spații verzi plantate, peluză și copaci, dalaje prefabricate și dale ecologice.

ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate cu un gard realizat din soclu de beton armat și elemente din metal.

ALIMENTARE CU APĂ



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

Construcția propusă se va brânșa la rețeaua locală de apă. Atât rețeaua de apă potabilă cât și cea de canalizare vor fi pozate îngropat, sub limita de îngheț, pe un pat de nisip, cu acoperire cu nisip.

CANALIZAREA

Canalizarea menajeră a obiectivului propus se va executa în regim gravitațional, apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare, interioare și evacuate în rețeaua locală de canalizare.

Referitor la evacuarea apelor meteorice rezultate pe suprafețele din cadrul obiectivului (suprafețe verzi, asfaltate, terase și învelitori ale clădirilor) se va realiza un sistem de canalizare pluvială separat de cel al canalizării menajere. Evacuarea apelor pluviale se va face în aceeași rețea de canalizare locală. Rețeaua de canalizare pluvială se va proiecta din conducte PVC KG/KA.

ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ A CONSUMATORILOR

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse va fi realizată printr-un racord de joasă tensiune la rețeaua electrică din zonă.

ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la rețeaua de gaz existentă în zonă.

ASIGURARE CU ENERGIE TERMICĂ A CONSUMATORILOR

Încălzirea spațiilor de la acest obiectiv se va realiza în sistem cu încălzire centrală prin corpuri statice, iar agentul termic va fi produs de o centrală termică murală. Această centrală termică va prepara și apa caldă menajeră.

TELECOMUNICAȚII

Construcția propusă se va lega la rețelele de telecomunicații locale.

PREVENIREA ȘI STINGEREA INCEDIILOR

În caz de incendiu accesul autospecialelor de intervenție se asigură din str. Arieșului. Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor se face conform prevederilor menționate mai sus referitor la realizarea rețelei de alimentare cu apă.

PROTECȚIE CIVILĂ

-

GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere se vor strânge în recipiente închise care vor fi ridicați conform unui contract cu o firmă de salubritate.

Molozul rezultat din realizarea lucrărilor de execuție a obiectivului menționat va fi transportat la rampa de gunoi a localității.

GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR TOXICE ȘI PERICULOASE



S.C.
ARHI BOX
DESIGN S.R.L.

STR. SEPTIMIU ALBINI, NR. 43, AP.1
CLUJ-NAPOCA
TEL: 0740 169 204

CUI: 39897999, J12/4236/20.09.2018
RO24BTRLRONCRT0466075301
BANCA TRANSILVANIA, CLUJ-NAPOCA

Obiectivul de investiție prezentat nu produce substanțe toxice și periculoase.

DISPOZIȚII GENERALE

- Baza legală a elaborării – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM – 009 – 2000.
- Domeniul de aplicare – se va utiliza ca bază legală la eliberarea tuturor avizelor de construire pentru zona reglementată.

Întocmit,
Arh. Anca Virginaș
Dr. Arh. Mihai Racu